

Byggeri på forurenede ejendomme hvad fungerer, og hvor er lovgivningen utilstrækkelig?

Julie Nyrop Albers, Specialkonsulent, Roskilde Kommune

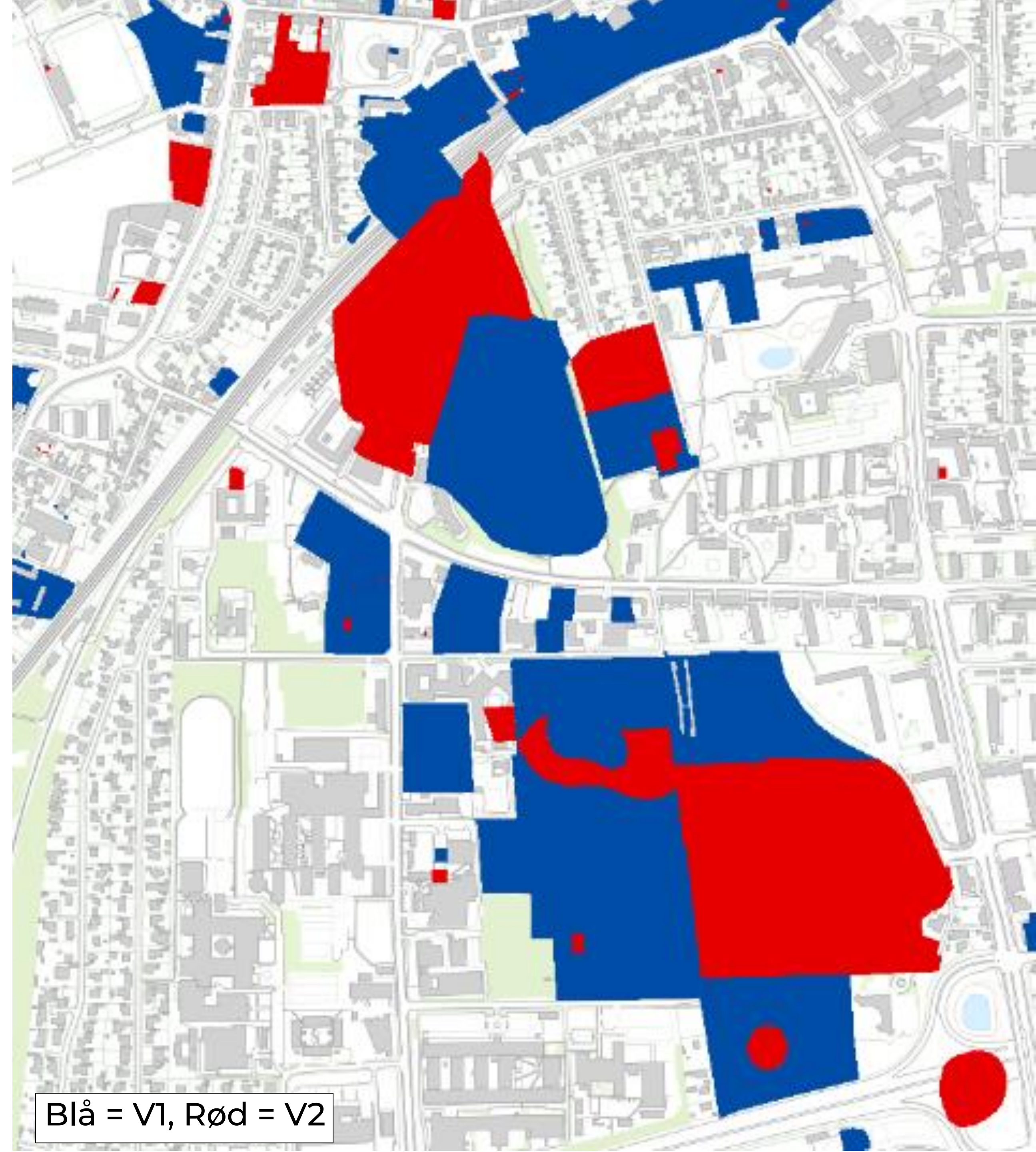




ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

- Tendenser
- Den juridiske ramme
- Hvad fungerer
- Hvor er lovgivningen utilstrækkelig
- Opsamling



Blå = V1, Rød = V2



Tendenser

Status og udvikling

- Stor byggeaktivitet på forurenede grunde
- Byfortætning (industri til bolig)
- Mindre oprensning og flere byggetekniske foranstaltninger
- Lang ansøgningsproces
- Flere tillæg til § 8-tilladelse (projektændringer eller utilstrækkeligt tilsyn)
- Flere projekter på industriejendomme uden § 8-hjemmel

Redegørelse nr. 1, 2011 om
jordforurening 2009

Nøgletal for 2023 | Danske Regioner

2009

Tabel 10-2: Antal igangsatte paragraf 8-sager i 2009. Kilde: Tal, som regionerne har rapporteret i forbindelse med arbejdsgruppen vedr. redegørelsen.

2009

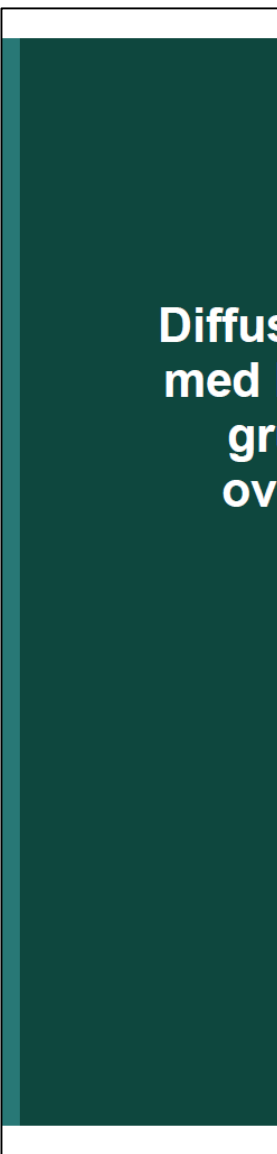
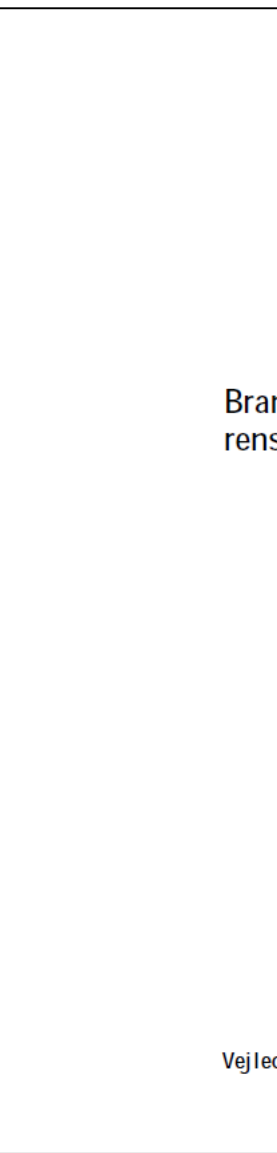
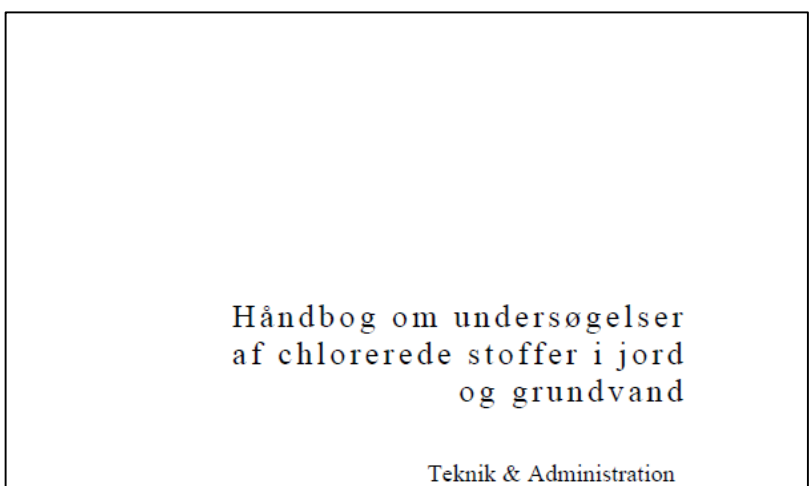
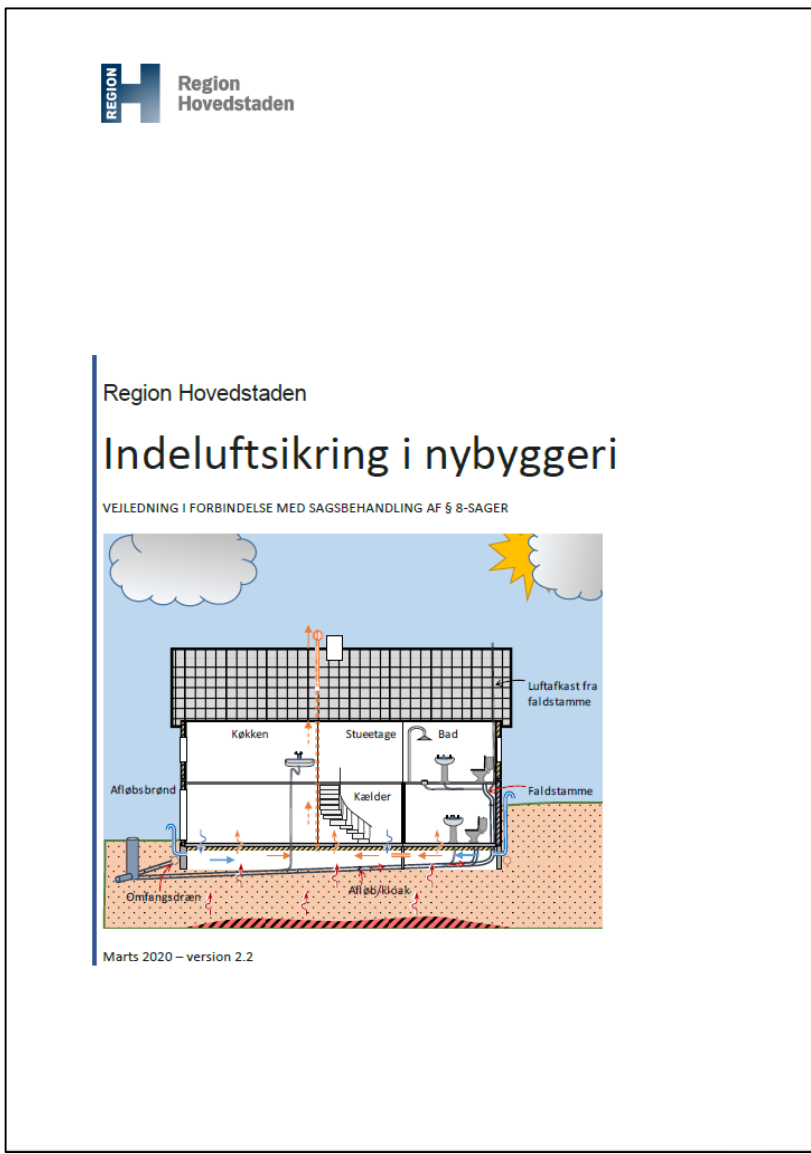
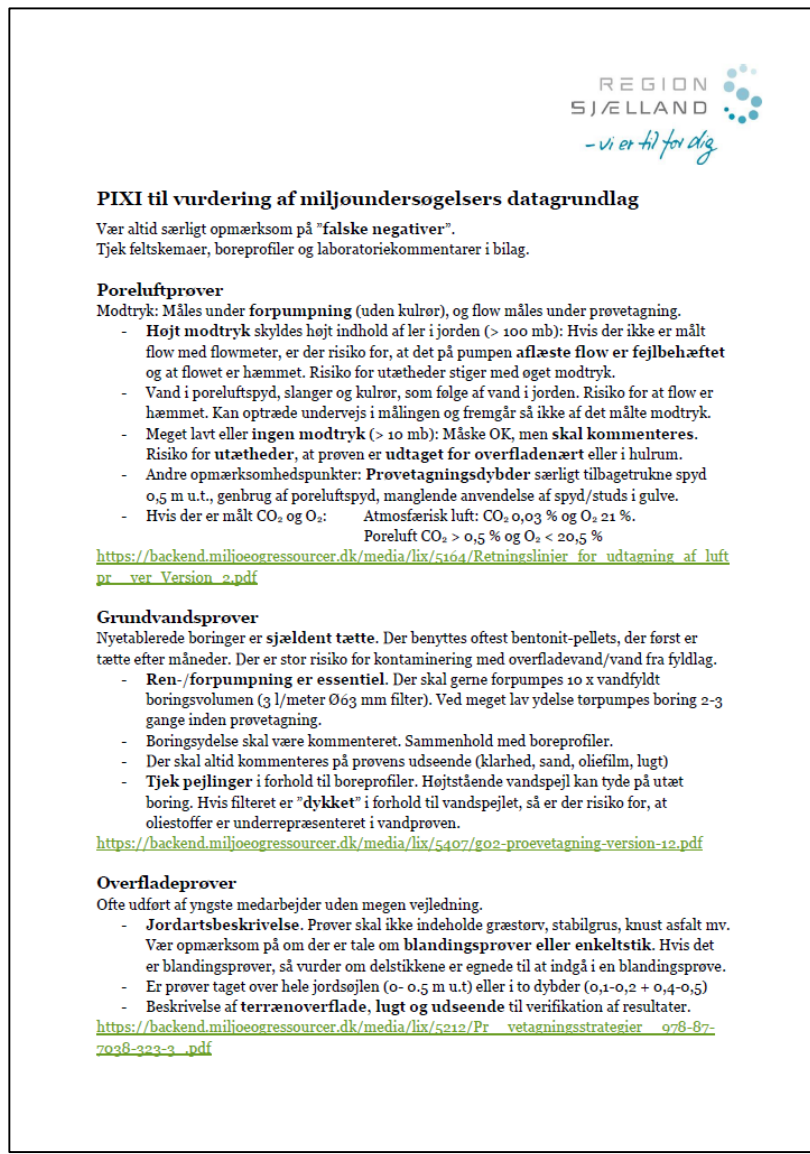
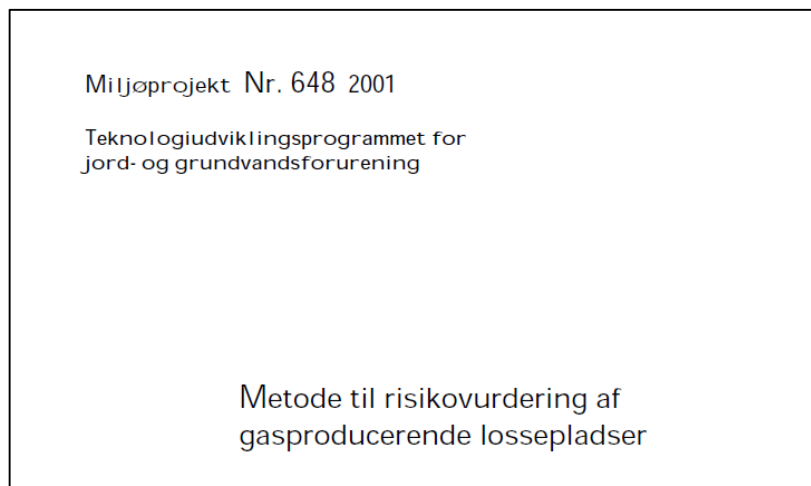
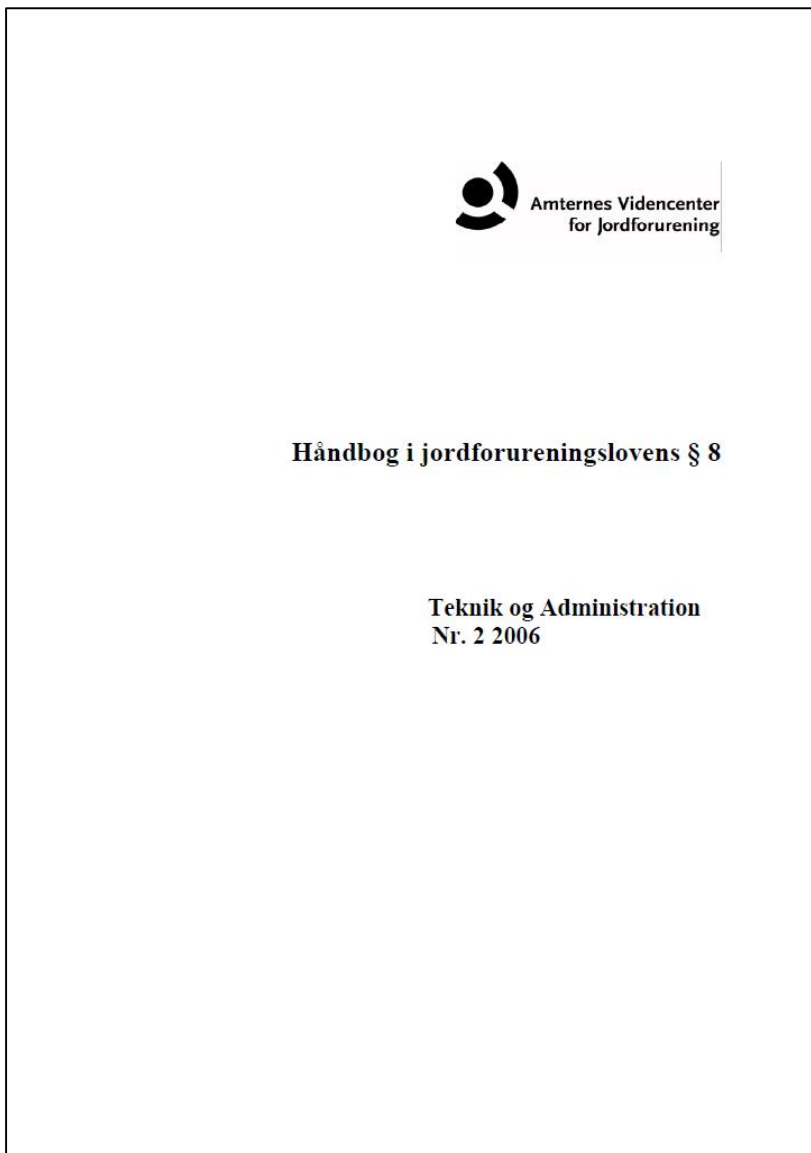
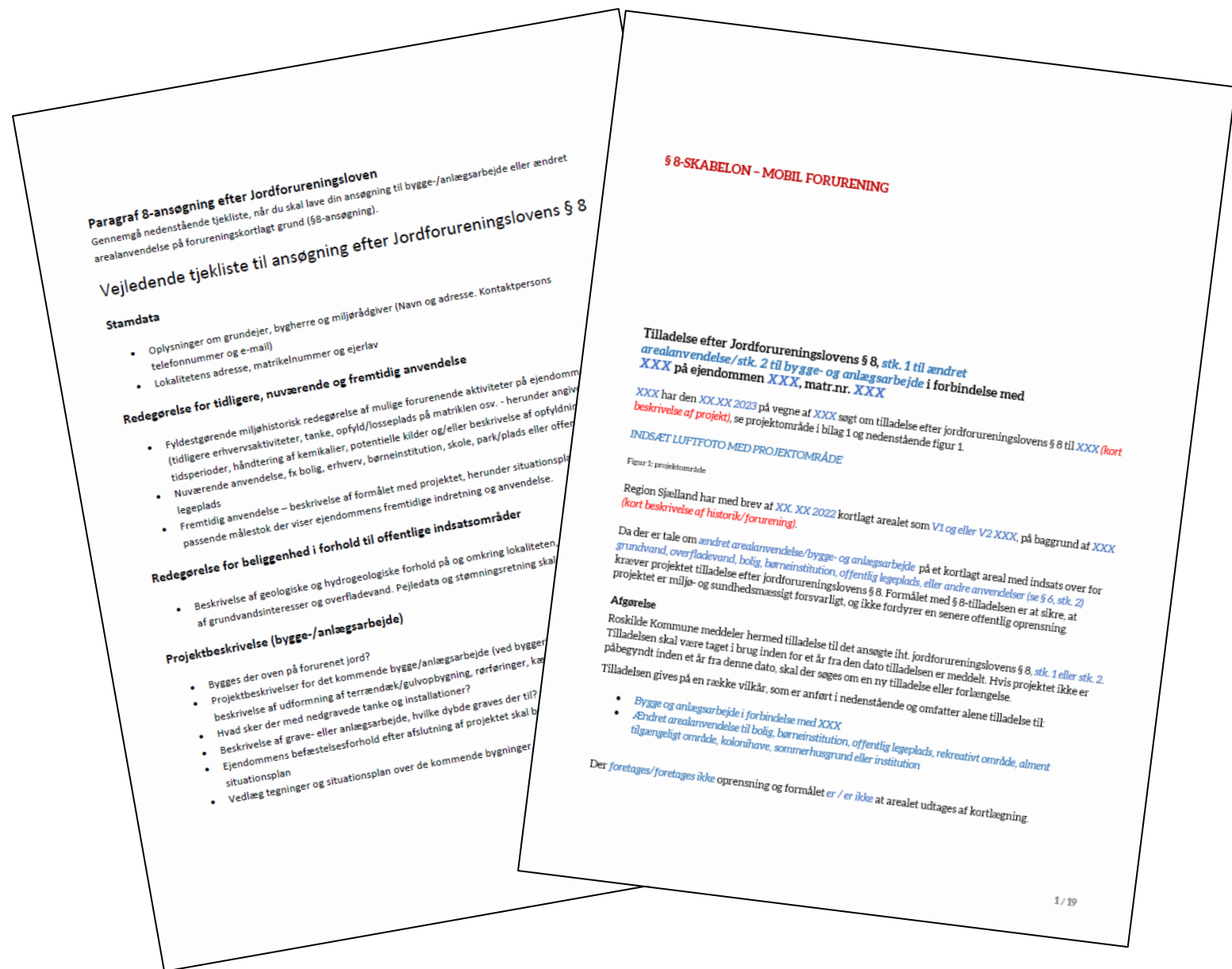
Region	113
Hovedstaden	
Region	65
Sjælland	
Region	51
Syddanmark	
Region	50
Midtjylland	
Region	25
Nordjylland	
Paragraf 8 sager i alt	304

2023

	Region Nordjylland	Region Midtjylland	Region Syddanmark	Region Hovedstaden	Region Sjælland	I alt
Tilladelser i forbindelse med byggeri og ændret anvendelse på kortlagte grunde, hvor regionerne har høringsret	56	88	107	280	101	632
Undersøgelser betalt af private grundejere/bygherrer, som regionerne har behandlet	109	116	328	1.802	236	2.591
Oprensninger betalt af private grundejere/bygherrer, som regionerne har behandlet	42	125	264	362	136	929
Påbud om undersøgelse og/eller oprensning, som regionerne har vurderet i forhold til restforurening	37	30	41	72	60	240
Web-forespørgsler besvaret via regionernes selvbetjeningsløsning	20.779	28.950	41.348	28.261	34.554	153.892
Forespørgsler inkl. aktindsigter besvaret manuelt af regionerne	1.010	932	978	12.166	940	16.026

Vejledninger og skabeloner

- Omfattende tekniske vurderinger
- 98 kommuner
- Fælles skabeloner, tjeklister mv.
- Ønske: opdateret § 8-vejledning





Den juridiske ramme

Jordforureningslovens § 8

§ 8, stk. 1

Når en ejer har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1, skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse, før den pågældende **ændrer anvendelsen af det kortlagte areal til et af de i § 6, stk. 2, nævnte formål.**

§ 8, stk. 2.

Hvis det kortlagte areal er fastlagt af regionsrådet som indsatsområde, jf. **§ 6, stk. 1**, eller hvis det kortlagte areal anvendes til et af de formål, der er nævnt i **§ 6, stk. 2**, skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse før påbegyndelsen af et **bygge- og anlægsarbejde på arealet.**

§ 6, stk. 1

Som et led i kortlægningen efter §§ 4 og 5 fastlægger regionsrådet med henblik på **en videre offentlig indsats** de arealer, hvor der er forurening eller forureningskilder, der kan:

- 1) have skadelig virkning på grundvand,
- 2) have skadelig virkning på overfladevand,
- 3) have skadelig virkning på internationale naturbeskyttelsesområder, eller
- 4) have skadelig virkning på mennesker på et areal med bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

§ 6 stk. 2.

Kommunalbestyrelsen fastlægger de arealer, der anvendes til **bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads**. Oplysninger herom videregives til regionsrådet til brug for regionsrådets fastlæggelse af arealer efter stk. 1, nr. 4. Kommunalbestyrelsen fastlægger endvidere de arealer, der anvendes til **rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution**. Oplysninger herom videregives til regionsrådet til brug for regionsrådets administration af bestemmelserne i §§ 8 og 9.



ROSKILDE
KOMMUNE

Krav til undersøgelser

§ 8, stk. 3.

Til brug for en afgørelse efter stk. 1 eller 2 kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at **ansøgeren for egen regning udfører nødvendige** forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at den planlagte ændrede anvendelse eller **det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.**

Forarbejder til loven: omkostninger til undersøgelser mv typisk vil være mindre end 25.000 😊😊😊





Hvilke vilkår kan stilles

§ 8, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan knytte følgende vilkår til en tilladelse efter stk. 1 eller 2:

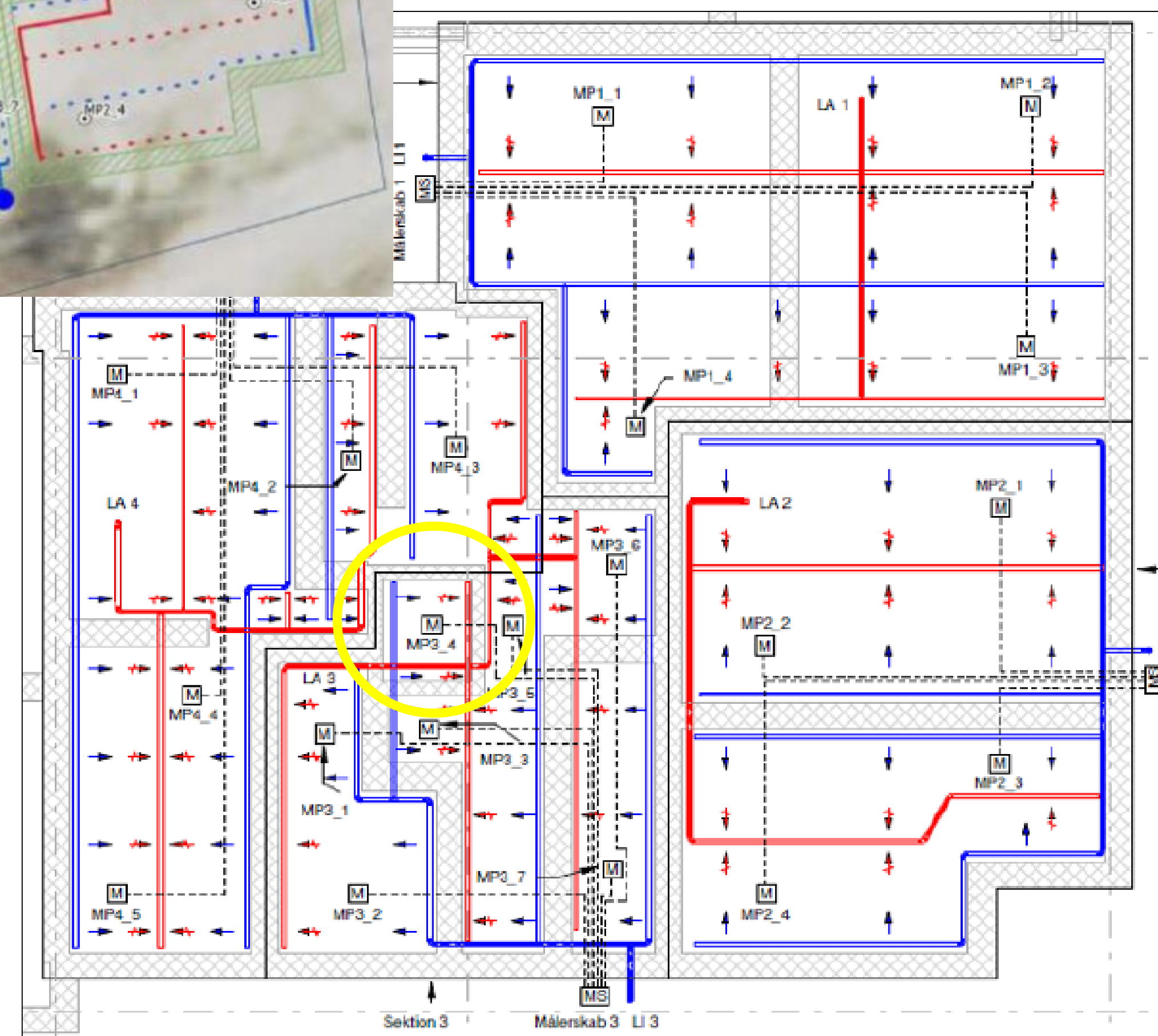
- 1) Vedrører det ansøgte anvendelse til et af de formål, der er nævnt i § 6, stk. 2, kan der fastsættes vilkår om gennemførelse af miljø- og sundhedsmæssigt **nødvendige foranstaltninger af hensyn til arealanvendelsen**.
- 2) Vedrører det ansøgte udførelse af bygge- og anlægsarbejder over en forurening, der kan være til fare for grundvandet, overfladevandet eller internationale naturbeskyttelsesområder eller på et areal med væsentligt forhøjede koncentrationer af forurenende stoffer, kan der fastsættes sådanne vilkår, der er nødvendige for at **forhindre en forøgelse af risikoen for grundvandet, overfladevandet eller internationale naturbeskyttelsesområder**.
- 3) Vilkår om, at anvendelsen eller arbejdet skal foregå på en nærmere bestemt måde, således at **en senere offentlig indsats ikke umuliggøres eller fordyres væsentligt**.
- 4) Vilkår om afgivelse af en redegørelse for ændringen eller arbejdet med **dokumentation** for forureningsforholdene, når ændringen eller arbejdet er afsluttet.



Ændring af vilkår

§ 8, stk. 5

Kommunalbestyrelsen kan ændre allerede fastsatte vilkår eller fastsætte nye vilkår, hvis der i forbindelse med ændringen af anvendelsen eller udførelsen af bygge- og anlægsarbejdet, der er meddelt tilladelse til, konstateres andre forureningsforhold end forudsat ved tilladelsen.



Bagatelgrænse

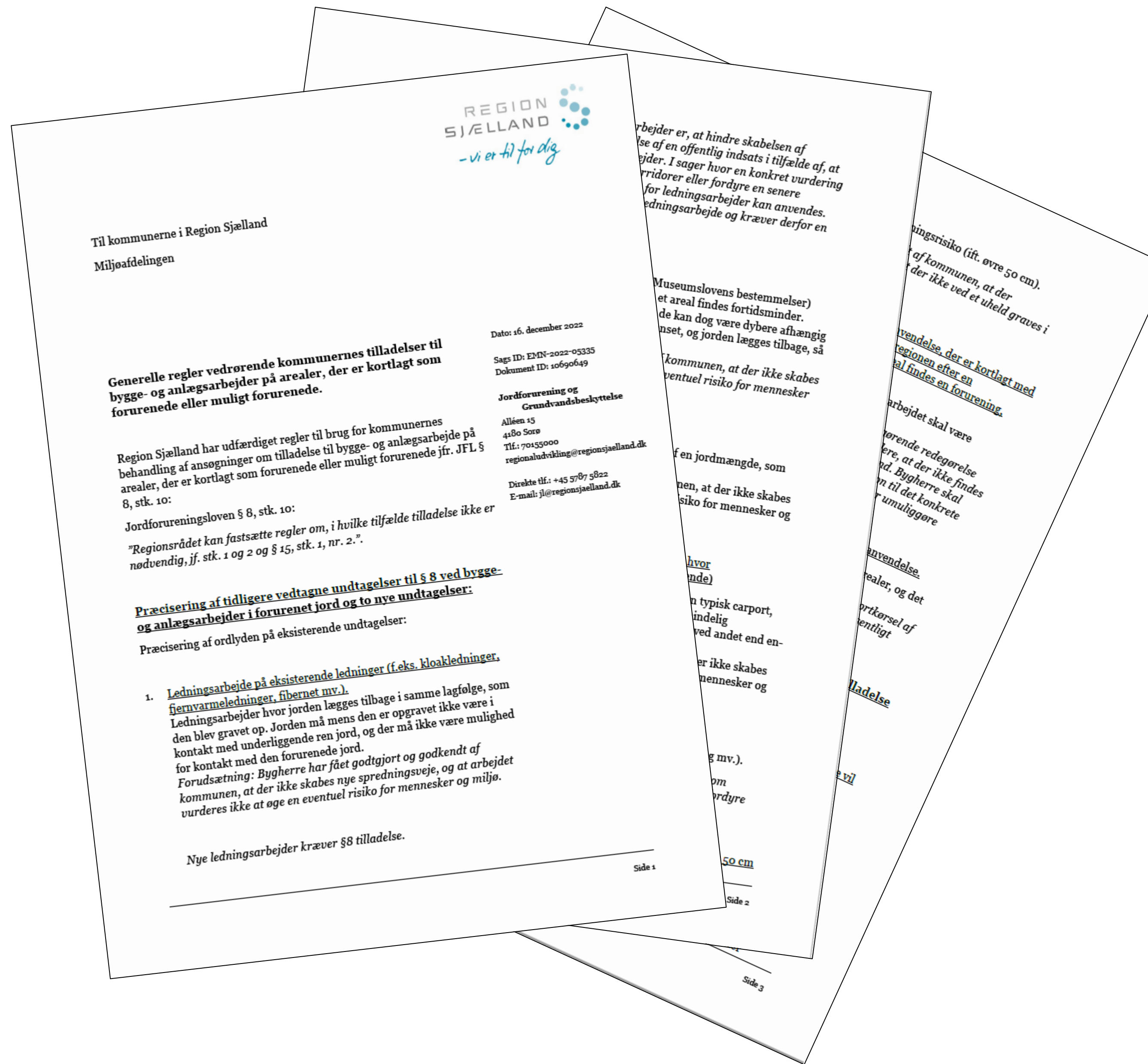
§ 8, stk. 10.

Regionsrådet kan fastsætte regler om, i hvilke tilfælde tilladelse ikke er nødvendig, jf. stk. 1 og 2 og § 15, stk. 1, nr. 2.

Eksempler fra Region Sjælland:

- Ledningsarbejde på eksisterende ledninger (f.eks. kloakledninger, fjernvarmeledninger, fibernet mv.).
- Arkæologiske søgerender
- Renovering af eksisterende jernbanespor, udskiftning af ballast mv.
- Anlægsarbejde i de øverste 50 cm på arealer, hvor der tidligere er udlagt signalnet og 50 cm ren jord.
- Bortgravning af mindre velafgrænsede forureninger med tjære, tungmetaller eller tung olie, med henblik på at udgå af kortlægning:

Kræver at forudsætninger er opfyldt



Hensyn til den offentlige indsats

§ 8a

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 8 skal være i overensstemmelse med en indhentet udtalelse fra regionsrådet. Regionsrådets udtalelse skal foreligge senest 4 uger efter modtagelsen af sagen fra kommunalbestyrelsen.

- Regionens udtalelse er bindende for kommunen at indarbejde
- OBS på Nimbuspark-dom fra 2010:
 - Ophæver vilkår fra region
 - kommune fik erstatningsansvar
 - Region hæftede ikke for kommunens erstatningsansvar over for bygherre

=> Kommunen er ansvarlig for at vilkår er lovlige



Hvad fungerer

Bygherre holdes ansvarlig

Lovgivningen sikrer at en bygherre, som frivilligt vælger at bygge på forurenede grund pålægges ansvar for:

- at gravearbejde sker miljømæssigt forsvarligt
- at den fremtidige anvendelse er sikker (indeklima og kontaktrisiko)
- At der ikke sker øget spredning af forurening (nedsivning, befæstelse)
- At en eventuel fremtidig offentlig indsats ikke fordyres



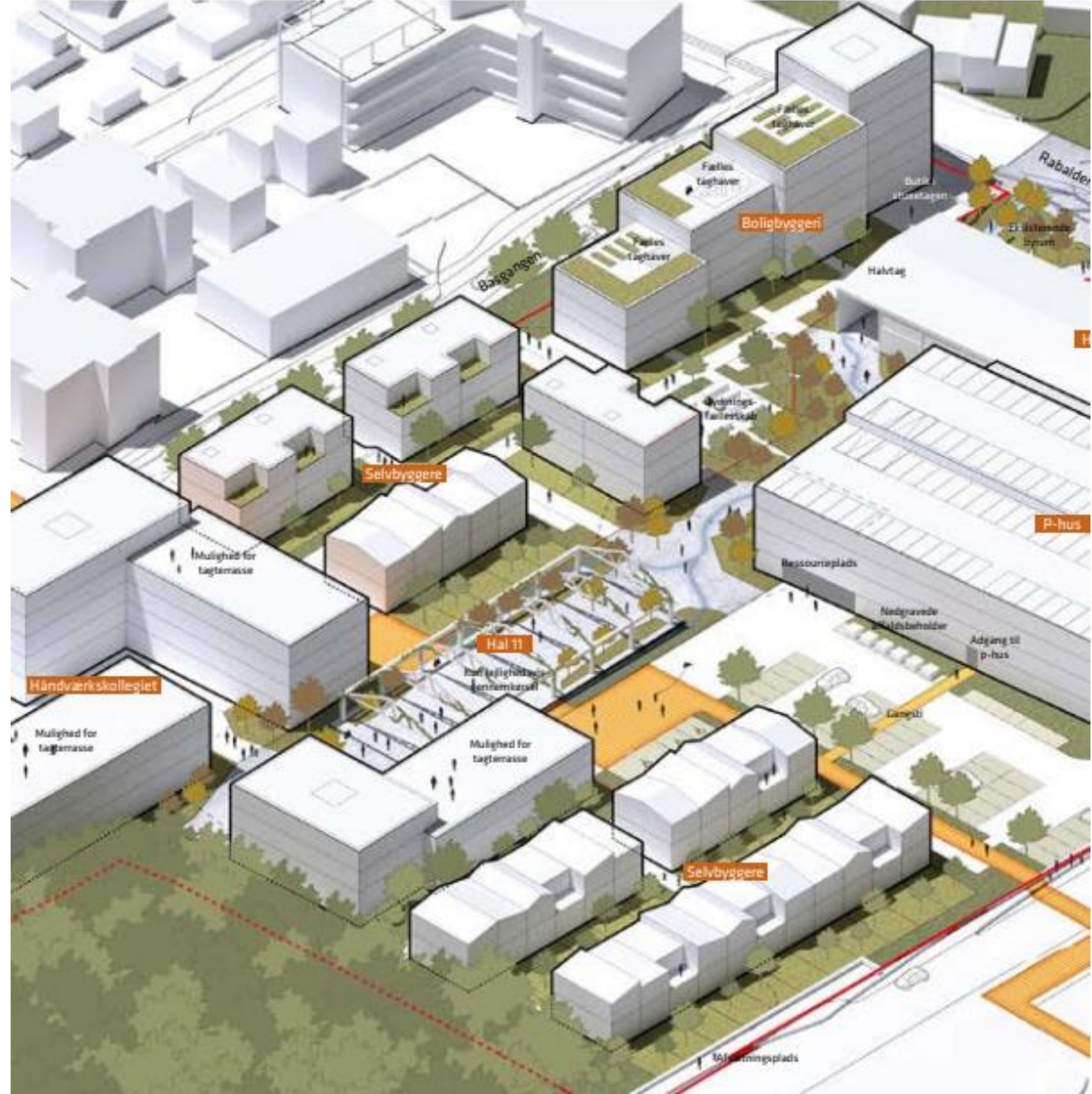


ROSKILDE
KOMMUNE

Sammenhæng i sagsbehandlingen

At kommunerne er myndighed sikrer:

- Tidlig dialog med bygherre
- Koordinering med:
 - Lokalplan
 - Grundsøg
 - Byggetilladelse og ibrugtagning
 - Vej og brandmyndighed
 - Spildevand og LAR løsninger
 - § 3 natur og vandløb
 - Jordhåndtering
 - Grundvandsmyndighed





ROSKILDE
KOMMUNE

Hensyn til offentlig indsats

- Krav til høring af regioner fungerer og sikrer at hensyn til en eventuel senere offentlige indsats ikke fordyres varetages
- Høringsperiode
- Vi oplever tæt og godt samarbejde som går ud over den formelle høring – herunder sparing om undersøgelser og afværgeløsninger



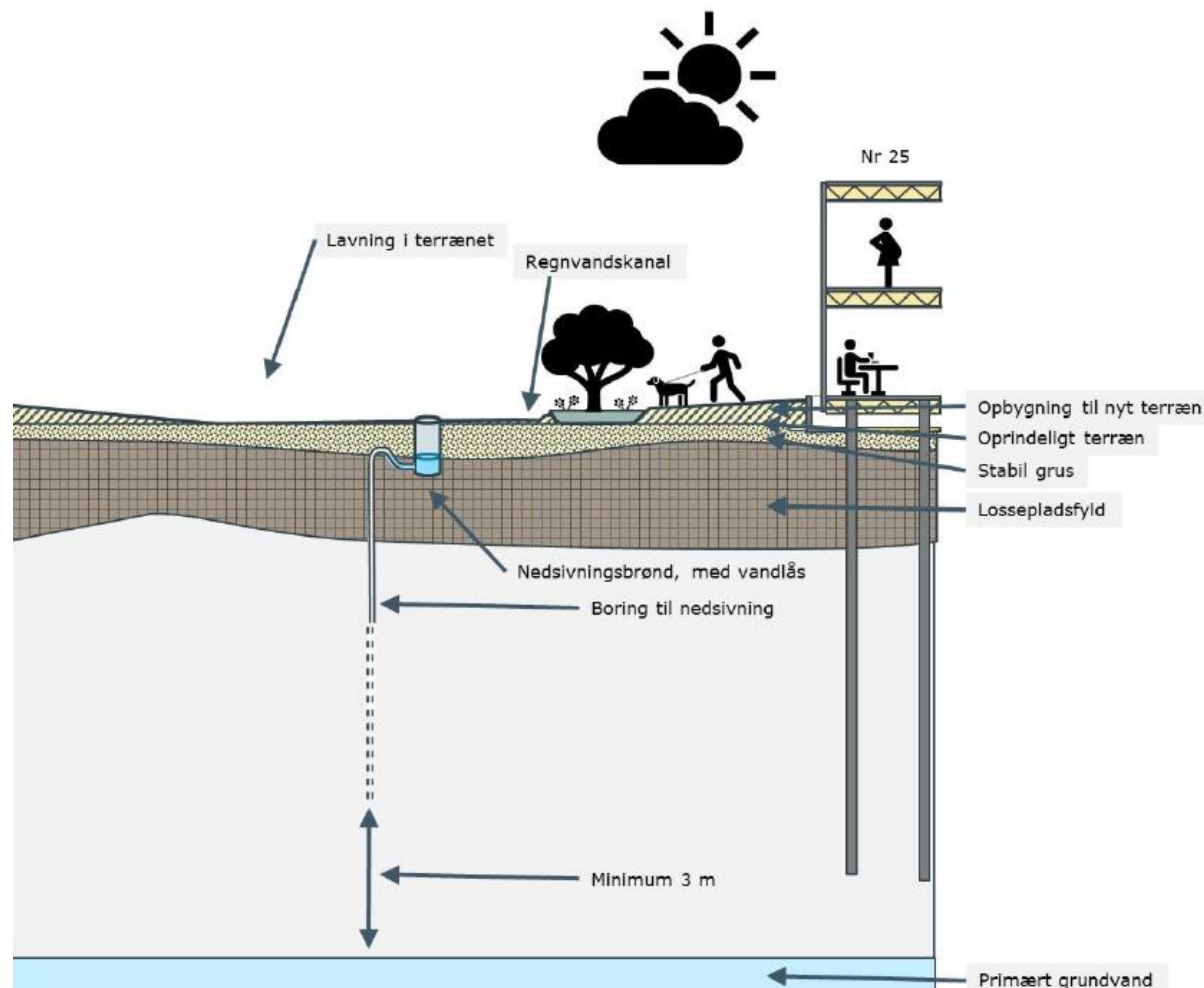
Bredere beskyttelseshensyn end offentlig indsats

Arealanvendelse:

- Ud over krav til § 8 ved *"bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads"*, er der også krav ved *"rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution"*
- => bredere beskyttelseshensyn

Grundvand

- Kommunerne kan stille vilkår for at forhindre en forøgelse af risikoen for grundvand, overfladevand eller internationale naturbeskyttelsesområder, jf. § 8, stk. 4, punkt 2.
- => kan stille krav ud over krav af hensyn til den offentlige indsats
- OBS forudsætter § 8-hjemmel





Hvor er lovgivningen utilstrækkelig



Projekter uden § 8-hjemmel...

- § 8, stk. 1 og 2 omfatter kun ejendommen med offentlig indsats eller følsom anvendelse
- Erhvervsejendomme, uden offentlig indsats => ikke krav til § 8-tilladelse
- Arbejdstilsynet myndighed for indeklima (forebygger ikke skader) og via byggeloven kan ikke kræve undersøgelser
- Kommunen kan ikke stille krav ift. spredning af forurening til grundvand og naboejendomme
- Vurdering af offentlig indsats har ikke fokus på hensyn til § 8-hjemmel



Kortlagte grunde uden offentlig indsats

Tabel 9. Kortlagte grunde, der ikke er omfattet af offentlig indsats

Antal grunde kortlagt som muligt forurenet (vidensniveau 1) eller forurenet (vidensniveau 2), som ikke er omfattet af regionernes indsats med undersøgelse og oprensning.

	Region Nordjylland	Region Midtjylland	Region Syddanmark	Region Hovedstaden	Region Sjælland	I alt
Kortlagt som muligt forurenet (vidensniveau 1)	1.821	3.280	2.324	535	1.048	9.008
Kortlagt som forurenet (vidensniveau 2)	1.893	2.996	3.860	2.167	2.011	12.927

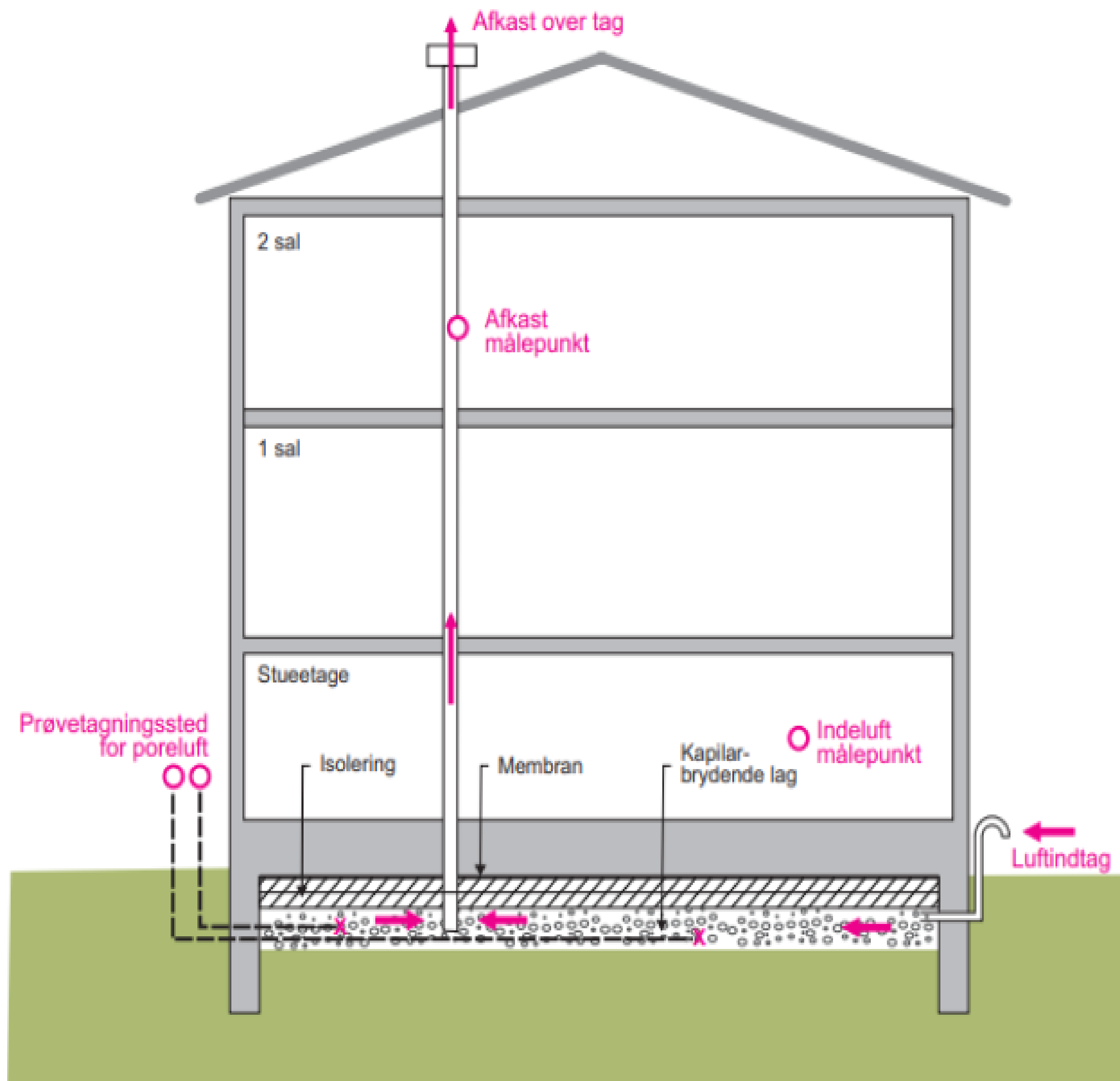
Kilde: Nøgletal for 2023 | Danske Regioner

- Vurdering af offentlig indsats baseret på fluksbaserede risikovurderinger + fortynding
- => også ejendommen med mobil forurening undtages offentlig indsats

Ansvar for længerevarende vilkår

Stk. 8. Vilkår er bindende for den til enhver tid værende ejer og bruger af arealet, og længerevarende vilkår kan tinglyses på ejendommen.

- Placerer klart ansvar, men:
 - ⇒ Bygherre slipper projektet og ansvaret når nøglerne er overdraget
 - ⇒ Beboere bliver ansvarlige for monitoring og evt. nye supplerende afværgeforanstaltninger
 - ⇒ Ofte ikke underrettet om forpligtigelser – og har svært ved at forstå opgaven





ROSKILDE
KOMMUNE

Klagemulighed

§ 16

Regionsrådets og kommunalbestyrelsens afgørelser efter bestemmelserne i dette kapitel kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

⇒ Få der lægger sag an mod kommunen

⇒ Meget begrænset prøvelse af praksis

Klagemulighed til Miljø- og Fødevarerklagenævnet ville medføre flere prøvelser af kommunernes linje i sagerne





Gør § 8-hjemmel
uafhængig af
regionernes
offentlig indsats

Ansvar for
regionens
bindende krav bør
påhvile regionen

Opsamling

Hold bygherre
ansvarlige i en
årrække efter
ibrugtagning

Klagemulighed ?

Opdateret § 8-
vejledning



ROSKILDE
KOMMUNE

Tak for opmærksomheden

Julie Nyrop Albers
Specialkonsulent
juliena@roskilde.dk
Tlf: 46 31 37 83

